PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Nord de l'Ontario

Date de diffusion : Printemps 2006

Marché du neuf

Les mises en chantier culminent à Sudbury et fléchissent à Thunder Bay

Les tendances liées aux deux plus importants centres du Nord de l'Ontario contrastent les unes avec les autres en ce qui a trait aux mises en chantier. Le marché de l'habitation du Grand Sudbury continue d'afficher un dynamisme remarquable et ne montre aucun signe de relâchement immédiat. Les conditions serrées du marché de la revente, caractérisées par l'offre insuffisante de logements dans les fourchettes de prix supérieures, inciteront les acheteurs potentiels à se tourner du côté du neuf. Les promoteurs réagissent à cette situation en mettant davantage de terrains sur le marché afin d'offrir du choix aux consommateurs. L'affaiblissement de l'emploi amorcé en 2005 devrait être de courte durée, des signes de stabilisation faisant déjà leur apparition. Ainsi, en dépit du ralentissement de sa progression, l'emploi se stabilise grâce à la vitalité du secteur des mines et du matériel minier. La forte croissance de l'emploi observée depuis 1999 fera en sorte qu'il y aura de nouveau des ménages prêts à acheter. En outre, la forte activité du secteur de la construction au premier trimestre se traduira par un accroissement des mises en chantier de maisons individuelles cette année. En effet, 21 logements de ce type ont été commencés au cours du trimestre, soit quatre de plus que l'année dernière, si bien que, pour 2006, la SCHL prévoit 390 mises en chantier de maisons individuelles et 50 de logements collectifs, pour un total de 440 dans le Grand Sudbury. D'autres gains à ce chapitre sont attendus pour 2007.

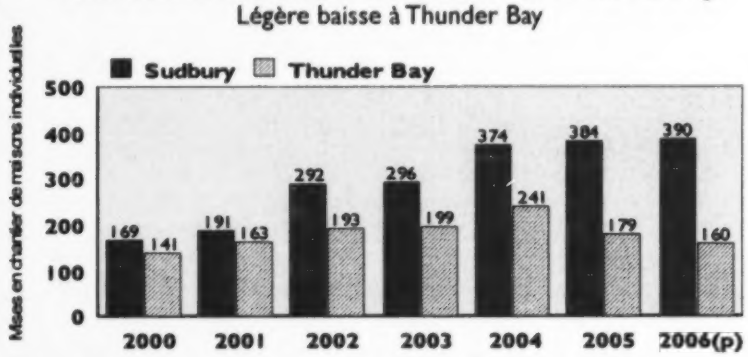
La faiblesse du marché du neuf de Thunder Bay tranche avec la vigueur de celui du Grand Sudbury. En 2005, les mises en chantier ont baissé de 20,9 % à Thunder Bay, principalement en raison du déclin de 25,7 % enregistré dans le segment des maisons individuelles. La décélération de la croissance de l'emploi et une foule d'annonces négatives, en particulier dans le secteur forestier, ont ébranlé la confiance des

SOMMAIRE

1 Marché du neuf
2 Marché de la revente
3 Tendances économiques
4 Résumé des prévisions

Hausse des mises en chantier à Sudbury

Légère baisse à Thunder Bay



Source : SCHL

Warren Philp – Analyste de marché, Nord de l'Ontario – SCHL
Tél. : 807-343-2016 – Téléc. : 807-345-0696

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

106-06764/

consommateurs. La vague de mauvaises nouvelles n'a toutefois pas encore été ressentie dans toute son ampleur. En outre, les nouveaux arrivants, dont le nombre et les revenus sont limités, proviennent principalement des régions entourant l'agglomération et ne génèrent pas beaucoup de ventes d'habitations neuves. Au premier trimestre, 14 maisons ont été commencées à Thunder Bay, comparativement à 15 en 2005. L'an passé, il y a eu 227 mises en chantier, mais en 2006 il ne devrait y en avoir que 210 (160 maisons individuelles et 50 logements collectifs).

Marché de la revente

Marché vendeur à Sudbury, marché equilibré à Thunder Bay

Les conditions serrées observées sur le marché de la revente génèrent une forte demande de logements neufs dans le Grand Sudbury. L'offre limitée de propriétés existantes par rapport à la demande relativement robuste incite en effet les acheteurs à se tourner du côté des habitations neuves. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions élevé, le peu de jours nécessaires pour vendre une propriété mise sur le marché, et le rapport élevé des prix de vente aux prix d'inscription indiquent en outre que les conditions du marché sont tendues. De plus, les taux hypothécaires relativement bas, la demande refoulée générée par les gains de l'emploi au cours de la dernière décennie et l'afflux migratoire salutaire en provenance des autres centres de l'Ontario contribueront à la demande.

Les 525 transactions réalisées par l'intermédiaire du Service inter-agences au cours du premier trimestre représentent le chiffre de ventes le plus élevé enregistré depuis 1990 pour la période. La SCHL prévoit 2 671 ventes d'habitations existantes en 2006, un nouveau record en perspective.

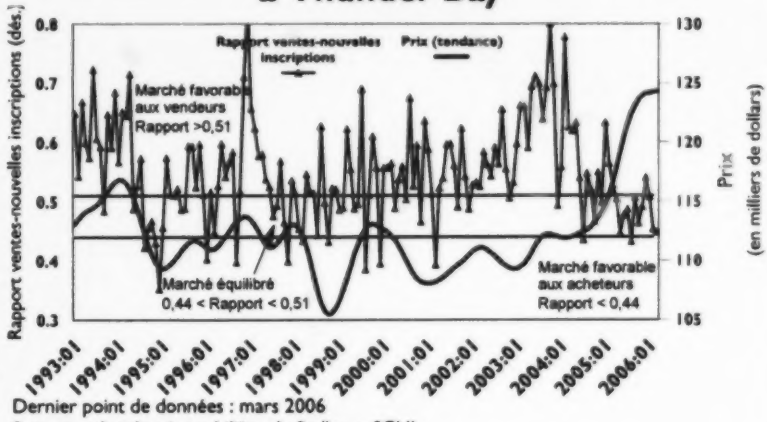
Les conditions du marché sont actuellement favorables aux vendeurs. En effet, si les nouvelles inscriptions ont progressé de 2,2 % au premier trimestre, elles demeurent insuffisantes pour compenser l'accroissement de la demande (voir le graphique ci-dessous.)

Par ailleurs, le rapport ventes-nouvelles inscriptions élevé laisse présager une forte croissance des prix. Déjà, à la fin de mars, le prix de revente moyen dans le Grand Sudbury était en hausse de 6,6 %. Il devrait augmenter de 5 % en 2006.

À Thunder Bay, les ventes d'habitations existantes affichaient au 31 mars un recul de 13,2 % comparativement à celles de 2005, lesquelles avaient égalé celles de 2004 en dépit d'une série de mauvaises nouvelles économiques. Elles devraient finir l'année 2006 en baisse de 4,3 %.

Fait marquant du premier trimestre, la croissance de 20,8 % des nouvelles inscriptions observée depuis le début de l'année représente une indication précoce de l'effet de la faiblesse du secteur forestier, et pourrait être alimentée par des

Ratissement de la croissance des prix à Thunder Bay



Dernier point de données : mars 2006
Sources : chambre immobilière de Sudbury, SCHL

La croissance des prix se poursuit à Sudbury

Dernier point de données : mars 2006
Sources : chambre immobilière de Sudbury, SCHL

acheteurs qui désirent une propriété d'un cran inférieur à celle qu'ils ont déjà, ou des ménages qui planifient un déménagement.

La régression du rapport ventes-nouvelles inscriptions est un signal de l'affaiblissement du marché. Les prix devraient monter de 1,3 % en 2006, mais la croissance du prix moyen des habitations pourra sembler contraire au bon sens, sauf si on analyse ce qui se cache derrière les chiffres : les ventes sont concentrées dans les gammes de prix supérieures des maisons, au-dessus des fourchettes du marché traditionnel, ce qui fait monter la moyenne (voir le graphique ci-dessus.)

Économie

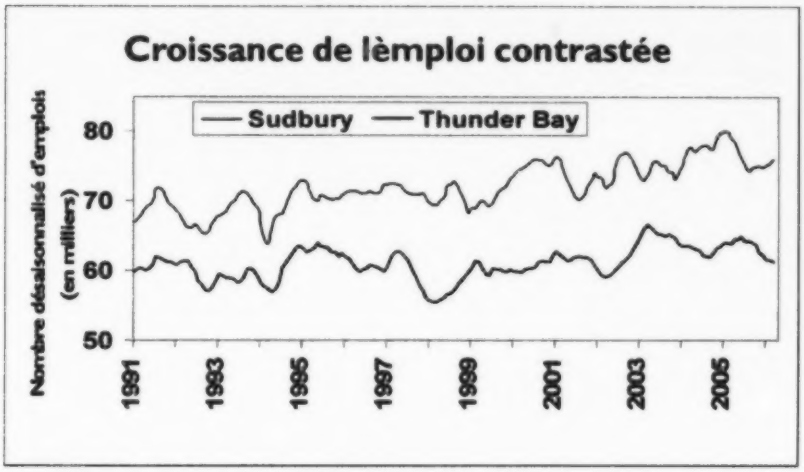
Emploi : stabilisation à Sudbury, fléchissement à Thunder Bay

Le déclin de l'emploi observé dans le Grand Sudbury pendant toute l'année 2005 a laissé place à une situation plus stable en 2006. Il faut se rappeler qu'il y a eu une importante hausse de l'emploi à partir de la fin des années 1990. Ainsi, malgré la récente baisse, la force dont font preuve les indicateurs du secteur de l'habitation ne devrait pas surprendre. Cette anomalie s'explique d'une part par le fait que la diminution observée est attribuable au secteur des services plutôt qu'à celui de la production de biens. D'autre part, la croissance de l'emploi s'effectue principalement dans le groupe plus prospère des baby-boomers (45 ans et plus), qui sont à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur. La croissance de l'emploi dans les groupes plus jeunes, en particulier au cours des deux dernières années, a contribué sensiblement à la demande de logements locatifs.

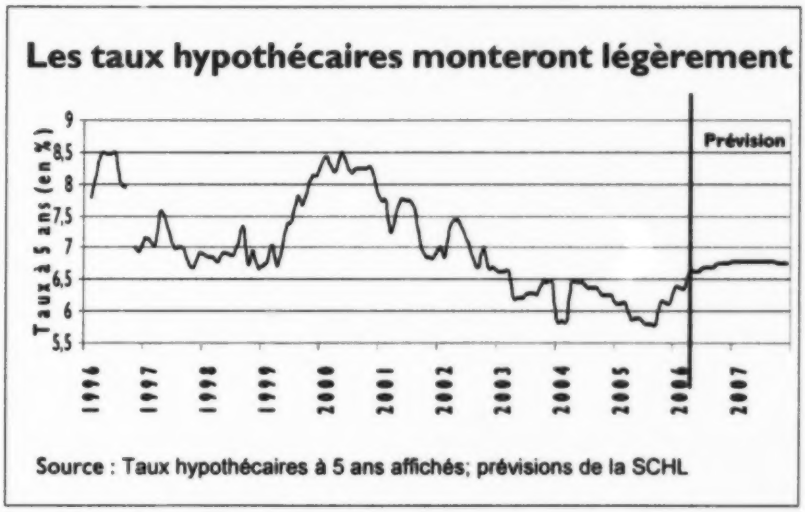
Le prix du nickel demeure élevé, et l'achat de Falconbridge par Inco, même si la transaction n'est pas encore conclue, aura un effet limité sur les opérations minières cette année. À court terme, le contrat de travail qui expire en mai est plus préoccupant. De plus, les nouvelles sources d'approvisionnement en nickel qui deviendront accessibles à l'échelon mondial au cours des prochaines années menacent les prix à moyen terme. Par contre, le Centre d'excellence en innovation minière dont on a fait l'annonce récemment améliorera la position de Sudbury aux niveaux national et international en tant que lieu de recherche à la fine pointe des connaissances dans le secteur minier.

À Thunder Bay, la croissance de l'emploi enregistrée en 2005 ne se poursuivra pas en 2006 en raison de la faiblesse persistante du secteur des produits forestiers. Le coût élevé de l'énergie, l'appréciation du dollar canadien, les problèmes de disponibilité de la fibre de bois et le différend sur le bois d'oeuvre qui subsiste entre le Canada et les États-Unis entravent l'économie locale.

Le nouveau centre d'appels installé au *Victoriaville Centre* pourrait créer 500 emplois d'ici juillet, auxquels pourraient s'ajouter ceux provenant du projet de centre de recherche médicale en coentreprise que pilote le *Regional Health Sciences Centre* de Thunder Bay.



Données jusqu'au 31 mars 2006
Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active



Source : Taux hypothécaires à 5 ans affichés; prévisions de la SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Nord de l'Ontario

MARCHÉ DE LA REVENTE	2004	Var. %	2005	Var. %	2006(p)	Var. %
Ventes S.I.A.® Sudbury*	2,500	14.1	2,593	3.7	2,671	3.0
Prix S.I.A.® moyen, Sudbury	122,866	4.6	134,440	9.4	141,161	5.0
Nouvelles inscriptions (total), Sudbury	3,906	6.6	3,906	0.0	4,101	5.0
Ventes S.I.A.® Thunder Bay**	1,412	6.6	1,410	-0.1	1,349	-4.3
Prix S.I.A.® moyen, Thunder Bay	113,345	0.5	122,889	8.4	124,486	1.3
Nouvelles inscriptions (total), Thunder Bay	2,616	1.7	2,788	6.6	2,927	5.0
MARCHÉ DU NEUF	**2004**	**Var. %**	**2005**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**
Mises en chantier, Sudbury						
Tous logements confondus	388	26.8	400	3.1	440	10.0
Maisons individuelles	374	26.4	384	2.7	390	1.6
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée, appart.)	14	40.0	16	14.3	50	212.5
Mises en chantier, Thunder Bay						
Tous logements confondus	287	36.0	227	-20.9	210	-7.5
Maisons individuelles	241	21.1	179	-25.7	160	-10.6
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée, appart.)	46	283.3	48	4.3	50	4.2
MARCHÉ LOCATIF	**2004**	**Var. %**	**2005**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**
Taux d'inoccupation, Sudbury (oct. 2005)	2.6%	s.o.	1.6%	s.o.	2.0%	s.o.
Loyer moyen, appart. de deux chambres	655	0.6	668	2.0	684	2.4
Taux d'inoccupation, Thunder Bay (oct. 2005)	5.0%	s.o.	4.6%	s.o.	5.0%	s.o.
Loyer moyen, appart. de deux chambres	679	1.0	689	1.5	696	1.0
SURVOL DE L'ÉCONOMIE	**2004**	**Var. %**	**2005**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**
Taux hypothécaire, 5 ans	6.23	s.o.	5.99	s.o.	6.61	s.o.
Solde migratoire, Sudbury***	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Solde migratoire, Thunder Bay***	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Personnes occupées, Sudbury (moy. annuelle)	77,700	4.2	76,700	-1.3	77,500	1.0
Personnes occupées, RÉ 590 ****	255,200	0.5	256,400	0.5	s.o.	s.o.
Personnes occupées, Thunder Bay (moy. annuelle)	63,000	-4.3	63,900	1.4	63,400	-0.8
Personnes occupées, RÉ 595 *****	111,900	-4.8	108,800	-2.8	s.o.	s.o.

* Sur les territoires des chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay.

** Sur le territoire de la chambre immobilière de Thunder Bay, ventes dans le district 1, sous-districts 1 à 32.

*** Source des données sur la migration : Division des données régionales et administratives de Statistique Canada

**** La région économique 590 englobe les districts nord-est de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Sudbury.

***** La région économique 595 englobe les districts nord-ouest de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Thunder Bay.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

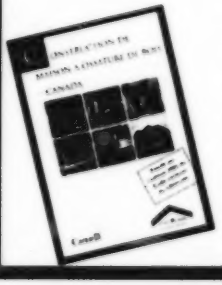
Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports de la SCHL en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est facile et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, vous inscrire à notre service et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique de nos produits nationaux standards est maintenant gratuite.

64333_2006_B01



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642